

ماهیت مبلغ رهن ملک، ودیعه برای ملک ...

حسن بصیری هریس^۱

شخصی که ملک ی را اجاره می کند علاوه بر اجاره بها، معمولاً مبلغی را در ابتدا به صاحب ملک میپردازد. این مبلغ در پایان مدت اجاره و پس از تخلیه ملک، به مستاجر برگردانده می شود معمولاً در عرف میان مردم این پول با عنوان رهن ملک یا ودیعه ملک شناخته می شود، شایان ذکر است که : هیچکدام از این دو قالب حقوقی، بر آنچه که در عمل پرداخت می شود صادق نیست.

ارتباط میان رهن و ودیعه گاهی در قراردادهای اجاره مبلغی به عنوان ودیعه و گاهی به عنوان رهن داده می شود ولی هنگامی که تفسیر و توصیف می کنیم و مقصود واقعی طرفین احراز می شود، این عمل نه رهن است و نه ودیعه

ودیعه نیست به دلیل این که قصد طرفین «استرداد مثل» آن پول است نه «نگهداری عین پول و استرداد عین» آن. عقد رهن نیز نیست برای آنکه مستاجر حق استفاده از عین پول و استرداد مثل آن پول را دارد و ضمناً وثیقه ای برای دین دیگری ایجاد نشده است، چرا که دین دیگری وجود ندارد. به هر حال این دو عقد ارتباطی با هم ندارند اما برای این که با اصطلاحات گفته شده آشنا شویم، در ادامه به بررسی دو قرارداد ودیعه و رهن و تفاوت آن ها با هم می پردازیم.

قرارداد ودیعه

یکی از قراردادهای مرسوم در جامعه، عقد ودیعه است که به موجب آن امین، نگهداری مالی را از طرف امانت گذار بر عهده می گیرد تا به طور رایگان از آن نگهداری و محافظت کند.

در عقد ودیعه، امین حق ندارد از آن مال استفاده کند و باید همان مال را در انتهای قرارداد به مالک آن ملک برمی گرداند بدون آن که حق داشته باشد از آن استفاده کند.

البته لازم به ذکر است که در این راستا طبق قانون، وظایفی بر عهده امین گذاشته شده است. به طور کلی در تعریف عقد ودیعه می توان گفت که به موجب ماده ۶۰۷ قانون مدنی کشور، عقد ودیعه به عقدی گفته می شود که به موجب آن یک نفر مال خود را به دیگری می سپارد برای آن که آن را مجانی نگاه دارد. ودیعه گذار مودع و ودیعه گیر را مستودع یا امین می نامند. تعریف عقد ودیعه دو رکن دارد.

اول: دادن عین مال برای نگهداری

دوم: استرداد عین مال.

پس اگر هر یک از این دو رکن وجود نداشته باشد، عقد مورد بحث عقد ودیعه نخواهد بود.

عقد رهن

به طور کلی عقد رهن به آن معناست که شخصی به دیگری بدهکار است و برای اطمینان طلبکار از وصول طلب خود، مالی را به عنوان وثیقه به طلبکار می دهد که اگر دین ادا نشد، مرتهن به حاکم رجوع و با فروش عین مرهونه طلب خود را استیفا کند. ویژگی رهن در این است که آن چه به عنوان رهن به طلبکار داده می شود، تضمین بازپرداخت طلب است و اگر طلب پرداخت نشد، آن زمان است که طلبکار می تواند با استفاده از آن به طلب خود برسد. درست است که در عقد رهن، مرتهن نسبت به عین مال امین است.

تشخیص قصد واقعی طرفین قرارداد

پولی که در ابتدای قرارداد اجاره داده می شود نه رهن است و نه ودیعه چون در هیچ یک از این دو قرارداد، کسی که پول را می گیرد، مالک آن نمی شود و نمی تواند بلافاصله آن را خرج کند بلکه باید آن را نگه دارد. اما فرض کنید که قرارداد اجاره ای بسته شد و پولی که در ابتدا داده شد با عنوان عقد ودیعه یا رهن در آن مورد اشاره قرار گرفت. تکلیف این قرارداد چیست؟ آیا خللی در آن ایجاد شده است؟ پاسخ منفی است. در توضیح باید گفت: هنگامی که قراردادی با هر عنوانی که طرفین تعیین کرده اند، نزد قاضی مطرح می شود. دادرس موظف است آن را تفسیر و توصیف کند و آثار قراردادی که طرفین واقعا خواسته اند را بر آن بار کند حتی اگر طرفین

قرارداد عنوان دیگری برای آن تعیین کرده باشند. یعنی قاضی خود را به جای طرفین گذاشته و دقیقا استنباط کند که طرفین چه خواسته اند و مقصود آن ها چه بوده است. در تفسیر ابتدا به قصد واقعی طرفین توجه می شود و اگر نتوانست کشف کند، با توجه به عرف که مبین اراده انسان هاست، آن را به دست می آورد.

توصیف قرارداد

دوم باید قرارداد را توصیف کند. یعنی بعد از آن که مفاد تراضی کشف و تفسیر شد، عنوان قانونی (یکی از عقود معین یا قرارداد خصوصی) را بر آن گذاشته می شود. بنابراین برای آن که عقد رهن و عقد ودیعه اشتباه نشود، باید مثل هر مورد مشابه ای از ساز و کار تفسیر و توصیف استفاده کرد.

در این رابطه یک مثال عملی بیان میکنم : شخص (الف) در معامله ای، ۱۰۰۰ تن کره فروخت اما در انبار فقط ۲۰۰ کیلو داشت. برای جبران کمبود خود، از تاجر همسایه ۸۰۰ کیلوگرم کره درخواست کرد با این شرط که یک هفته بعد آن را برگرداند. تاجر همسایه طبق عرف بازاریان، این کالا را تحویل و از وی سند عادی با عنوان امانت نامه گرفت که ظرف یک هفته مسترد کند. دادسرا به جهت عدم استرداد ۸۰۰ کیلوگرم توسط این تاجر نسبت به وی به اتهام خیانت در امانت، کیفرخواست صادر کرد. اما دادگاه به راستی متهم را از اتهام خیانت در امانت مبرا کرد زیرا در فرض ما، ۸۰۰ کیلوگرم کره، برای نگهداری و استرداد به (الف) داده نشده بلکه به او داده شده تا آن را استفاده کند و مثل و شبیه آن را برگرداند. در چنین فرضی عقد ودیعه منعقد نشده، بنابراین ۸۰۰ کیلوگرم کره، امانت نبوده تا اتهام خیانت در امانت قابل تحقق بوده بلکه قرض بوده است. هنگامی که اراده مالک اولیه و گیرنده را تحلیل کنیم، متوجه می شویم که ۸۰۰ کیلوگرم کره داده شده که گیرنده مثل آن را مسترد دارد نه عین آن را. چرا که مشخص بود این تاجر با گرفتن ۸۰۰ کیلوگرم کره قصد دارد آن را به خریدار خود تحویل دهد و دیگر استرداد عین آن جزو قصد طرفین نبوده است. بنابراین عقد اخیربا تعریف قرض منطبق است که عقدی است که سبب ایجاد مالکیت می شود.

